

itu mula berlaku sama ada pihak yang mengalami kerugian itu mengetahuinya atau tidak.

Pada kesimpulannya mengikut prinsip yang dinyatakan di dalam kedua-dua kes di atas di dalam sesuatu kes kecuaiian kausa tindakan bermula apabila seseorang itu mengalami kerugian di atas kecuaiian tersebut. Pengiraan had masa dikira dari tarikh kerugian itu bermula. Dengan itu di dalam kes ini sekarang berasaskan kecuaiian defendan yang telah menyatakan dokumen-dokumen cagaran/gadaian telah disempurnakan, plaintif telah melepaskan pinjaman overdraf kepada Rosley bte. Wahab yang mengakibatkan kerugian kepada plaintif. Kerugian yang berterusan yang dialami oleh plaintif bukan lagi disebabkan oleh kecuaiian defendan. Di atas sebab tersebut saya berpendapat bahawa kausa tindakan di atas kecuaiian defendan bermula pada 30 Ogos 1984 apabila berasaskan surat defendan pertama pinjaman overdraf telah diberikan. Selewat-lewatnya ialah pada 18 April 1986 apabila plaintif telah dengan jelas mengetahui kecuaiian defendan yang menyebabkan kerugian ke atasnya. Kedua-dua tarikh ini telah melebihi had masa enam tahun sebagaimana yang diperuntukkan oleh undang-undang.

Dengan itu saya telah membenarkan permohonan oleh defendan dengan kos. Dengan itu juga saya membuat perintah supaya tuntutan plaintif dibatalkan.

a LOKE WAN YAT REALTY SDN. BHD.

lwn.

**SEMUA ORANG YANG MENDUDUKKI
BANGUNAN NO. 179, JALAN TUN H.S.
LEE, KUALA LUMPUR**

**b MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
DATUK HAJI MOKHTAR BIN
HAJI SIDIN H.
[SAMAN PERMULAAN NO. S5-24-823-93]
2 DISEMBER 1993**

**c AMALAN DAN PROSEDUR: Permohonan untuk
mendapat milikan kosong premis- Permohonan
dibawah Aturan 89, Kaedah-kaedah Mahkamah
Tinggi 1980 - Premis tertakluk kepada Akta
Kawalan Sewa 1966- Samada permohonan sah
dan betul.**

**d TENANSI: Sewaan kecil-Defendan mendudukkan
premis melalui sewaan kecil- Samada sewaan
kecil diketahui oleh plaintif- Samada sewaan
kecil dibenarkan oleh plaintif- Samada defendan
mendudukkan premis secara sah- Akta Kawalan
Sewaan 1966 s. 20(1).**

e Dalam kes ini plaintif memohon untuk mendapatkan pemilikan kosong premis dibawah Perintah 89, Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Kedua-dua pihak tidak mempertikaikan bahawa premis yang terbabit adalah tertakluk kepada Akta Kawalan Sewa 1966. Kes plaintif adalah bahawa penyewa asal premis tersebut telah menyerahkan balik tenansinya kepada plaintif dan defendan telah mendudukkan premis tersebut dengan cara yang tidak sah di sisi undang-undang. Defendan menghujah antara lain bahawa mereka telah mendudukkan premis tersebut melalui penyewaan kecil dengan penyewa asal dan oleh kerana penyewaan kecil dibenarkan oleh Akta Kawalan Sewa 1966, mereka adalah penghuni yang sah dan dilindungi oleh Akta tersebut.

Persoalan yang timbul:

- h** 1. Samada defendan menghuni premis dengan cara yang sah dan di lindungi oleh Akta Kawalan Sewa 1966.
2. Samada tindakan plaintif untuk mengusir defendan melalui permohonan di bawah Perintah 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, satu tindakan yang teratur dan sah.
- i**

Diputuskan:

[1] Walaupun Akta Kawalan Sewa 1966 tidak menghalang sewaan kecil ke atas mana-mana premis yang tertakluk kepada Akta tersebut, s. 20(1) Akta memperuntukkan bahawa sewaan kecil, jika dibuat, hendaklah diberitahu kepada pemilik. Beban pembuktian adalah ke atas defendan untuk menunjukkan ia penyewa kecil di dalam pengetahuan plaintif atau plaintif mengetahui di atas penyewaan kecil tersebut. Dalam kes ini tidak ada bukti yang menunjukkan bahawa plaintif diberitahu ataupun mengetahui berkenaan dengan sewaan kecil yang dibuat oleh penyewa asal.

[2] Pembayaran sewa premis masih dibuat atas nama penyewa asal. Di atas resit pembayaran tersebut terdapat syarat yang menghalang penyewa dari membuat penyewaan kecil kecuali dengan kebenaran bertulis daripada plaintif. Syarat tenansi ini adalah terpakai di sisi undang-undang dan defendan hanya boleh menduduki premis tersebut dengan sah sekiranya ia dapat membuktikan bahawa pemilik telah memberi kebenaran bertulis kepada penyewa untuk membuat sewaan kecil. Defendan telah gagal berbuat demikian dan mereka telah menduduki premis tersebut dengan secara tidak sah.

[3] Oleh kerana defendan telah menduduki premis tersebut secara tidak sah, prosedur yang boleh diambil oleh pemilik untuk pemilikan kosong ialah di bawah Aturan 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Oleh itu plaintif telah mengambil tindakan yang betul di sisi undang-undang untuk mendapatkan pemilikan kosong premis tersebut.

[Permohonan dibenarkan].

Kes yang dirujuk:

Loke Yung Hong lwn. Shanghai Furniture Co. & Anor.
[1948] MLJ 136 (*diikuti*)

Perundangan yang dirujuk:

Akta Kawalan Sewa 1966, s. 20(1), (6)
Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, Perintah 89

Bagi pihak plaintif - L. Cheah (Y.N. Foo bersama);
T/n. Shearn Delamore & Co.

Bagi pihak defendan - Edwin Lim (K.L. Wong bersama); T/n. K.L. Wong & Co.

a ALASAN PENGHAKIMAN

Haji Mokhtar Bin Haji Sidin H:

Ini adalah satu permohonan daripada plaintif, Loke Wan Yat Realty Sdn. Bhd. untuk mendapatkan perintah di bawah Perintah 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Perintah yang dimohon ialah untuk mendapatkan milikan kosong premis yang dikenali sebagai Lot 22, Section 29, Town of Kuala Lumpur (kemudian ini dipanggil premis tersebut). Alasan plaintif berhak untuk mendapatkan perintah itu ialah semua penghuni yang mendiami premis tersebut telah mendiaminya tanpa lesen atau kebenaran plaintif. Dengan itu perintah yang dimohon juga menghendaki semua penghuni-penghuni (yang tidak dinamakan) meninggalkan premis tersebut.

Dua orang penghuni premis tersebut iaitu Yap Chee Meng dan Ho Sai Looi @ Shuit Mooi telah memasukkan kehadiran mereka dan memfailkan affidavit-afidavit jawapan ke atas permohonan plaintif. Mereka juga telah memfailkan satu permohonan untuk menjadikan mereka defendan tambahan. Di awal perbicaraan Mahkamah telah memutuskan bahawa permohonan ini tidak perlu kerana saman semula yang dikeluarkan oleh plaintif telah menamakan secara am penghuni-penghuni premis tersebut sebagai defendan dan apabila kedua-dua Yap Chee Meng dan Ho Sai Looi @ Shuit Mooi mengakui mereka adalah penghuni premis tersebut mereka dengan sendirinya menjadi defendan bagi kes ini dan dengan itu berhak membuat pembelaan ke atas hak-hak mereka ke atas premis tersebut. Plaintif mengakui perkara ini. Dengan itu pada pendapat saya permohonan *ex-parte* yang dibuat oleh kedua-dua defendan tidak perlu dan kedua-dua mereka telahpun disifatkan sebagai defendan didalam saman permulaan ini.

Di dalam affidavit Encik Chan Hua Eng iaitu affidavit menyokong permohonan plaintif, ia menyatakan bahawa premis tersebut didiami oleh beberapa orang tanpa izin atau persetujuan pihak plaintif dan dia mengakui bahawa ia tidak tahu dengan tepat bilakah tarikh yang sebenarnya mereka menduduki premis tersebut. Dia menyatakan seterusnya bahawa plaintif hanya sedar bahawa ada beberapa penghuni di dalam premis tersebut pada bulan Mei 1993 apabila anak perempuan penyewa premis

tersebut datang ke pejabat plaintif untuk menyerahkan "tenansi" dan bukan hakmilik premis tersebut kepada plaintif. Plaintif menyatakan sehingga tindakan ini diambil ia tidak tahu identiti penghuni-penghuni premis tersebut kecuali penyewa asal premis tersebut yang telah menyerahkan balik tenansinya. Mengikut Encik Chan Hua Eng penghuni-penghuni yang lain telah menduduki premis tersebut tanpa izin atau kebenaran daripada plaintif.

Defendan di dalam kes ini telah menghujahkan bahawa plaintif tidak berhak mendapatkan perintah sebagaimana yang dimohon. Alasan pertama yang telah dikemukakan oleh defendan ialah permohonan plaintif di bawah Aturan 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi adalah tidak betul kerana penghuni-penghuni tersebut adalah penghuni-penghuni yang sah di bawah undang-undang. Alasan kedua ialah oleh kerana penghuni tersebut adalah penghuni yang sah di bawah Akta Kawalan Sewa 1966, maka mereka dilindungi Akta tersebut dan mereka hanya boleh diperintahkan keluar dari premis tersebut mengikut Akta tersebut. Dengan itu Mahkamah perlu memutuskan alasan kedua sebelum membuat keputusan diatas alasan pertama. Adalah jelas kepada saya bahawa premis yang berkenaan adalah satu premis di bawah Akta Kawalan Sewa 1966. Ini dibuktikan dengan satu surat dari Dewan Bandaraya bertarikh 2 Oktober 1993 bahawa premis tersebut tertakluk kepada Akta Kawalan Sewa 1966. Plaintif sendiri tidak menafikan perkara ini.

Defendan telah menghujahkan oleh kerana premis tersebut adalah satu premis di bawah Akta Kawalan Sewa maka penyewaan kecil adalah dibenarkan. Defendan Ho Sai Looi @ Shuit Mooi telah menyatakan bahawa ia telah menjadi penyewa kecil premis tersebut semenjak tahun 1936 sehingga sekarang dengan membayar sewa bulanan sebanyak RM280. Defendan Yap Chee Meng pula menyatakan bahawa ia adalah penyewa premis tersebut untuk menjalankan perniagaan di bawah nama Syarikat Shanghai Shoes Company semenjak daripada tahun 1992 dengan membayar sewa bulanan sebanyak RM280.90. Mereka mengakui bahawa pembayaran ini telah dibuat kepada anak perempuan penyewa premis tersebut. Oleh kerana mereka telah membuat pembayaran sewa tersebut kedua-dua Yap Chee Meng dan Ho Sai Looi @ Shuit Mooi adalah penyewa yang

a sah di bawah Akta Kawalan Sewa 1966 dan dengan itu tindakan plaintif untuk mengusir mereka di bawah Aturan 89 adalah tidak teratur dan tidak sah.

Saya telah meneliti Akta Kawalan Sewa 1966 dan mendapati bahawa penyewa tidak dihalang daripada membuat sewaan kecil (sub-let) ke atas mana-mana premis di bawah Akta tersebut. Walau bagaimanapun adalah diperuntukkan di bawah s. 20(1) Akta tersebut bahawa sesuatu penyewaan kecil yang dibuat oleh penyewa maka penyewa berkenaan hendaklah memberitahu pemilik premis berkenaan dengan penyewaan kecil itu. Seksyen 20(6) pula memperuntukkan akibat kegagalan penyewa memberitahu pemilik di atas penyewaan kecil itu iaitu ia telah melakukan satu kesalahan di bawah undang-undang. Akta tersebut walau bagaimanapun tidak ada membuat apa-apa peruntukan berkenaan dengan status penyewa kecil sekiranya penyewa gagal dan di dalam keadaan di mana pemilik premis tidak mengetahui adanya penyewaan kecil yang dibuat oleh penyewa.

c Defendan juga telah menghujahkan bahawa plaintif mengetahui berkenaan dengan penyewaan kecil ini kerana mereka telah membuat pembayaran sewa kepada penyewa dan mempunyai resit di atas pembayaran tersebut.

d Defendan Yap Chee Meng juga menghujahkan bahawa plaintif tahu berkenaan penyewaan kecil kerana terdapat papan tanda perniagaannya di premis tersebut. Plaintif telah dengan jelas menyatakan di dalam afidavitnya bahawa ia tidak mengetahui berkenaan penyewaan kecil itu sehinggalah bulan Mei 1993 apabila penyewa datang menyerahkan "tenansi"nya setelah penyewa diminta oleh plaintif berbuat demikian. Selain daripada apa yang dinyatakan oleh defendan di atas tidak ada bukti-bukti yang lain yang telah dikemukakan oleh defendan untuk menunjukkan bahawa plaintif mengetahui berkenaan dengan penyewaan kecil yang telah dibuat oleh penyewa. **e** **f** **g** **h** **i** Beban pembuktian pada pendapat saya ialah ke atas defendan untuk menunjukkan ia penyewa kecil di dalam pengetahuan plaintif atau plaintif mengetahui di atas penyewaan kecil tersebut sungguhpun tidak diberitahu oleh penyewa tetapi penyewa berbuat demikian. Saya mendapati defendan telah gagal membuktikan sedemikian. Apa yang telah

dikemukakan oleh defendan tidak mencukupi untuk menunjukkan yang mereka adalah penyewa kecil yang sah di bawah undang-undang sebagaimana yang dinyatakan oleh Evans, J. di dalam kes *Loke Yung Hong v. Shanghai Furniture Co. and Another* [1948] MLJ 136 di m.s. 143:

The only circumstances apparent are the payments, but with respect to the Judge, the evidence seems to shew only a payment on the premises out of moneys of the second defendant firm. A tenancy is not implied from mere payment of rent but from acceptance with knowledge of and consent to the occupation. Here evidence of mere payment is made evidence also of knowledge and acquiescence. I understand the learned Judge's later thoughts to be his better, and the awareness of the plaintiff to be that imputed to him from the knowledge of his agent. The rent collector was never called and the onus of proving this knowledge was on the respondents. I think the learned Judge was wrong in imputing to the appellant the rent collector's knowledge, if any. It is not here only a question of what facts were known to the principal or agent, or should have been disclosed by one or other. It is a question of an owner's knowledge from which his consent to an agreement may be implied...

Di sebaliknya pula plaintif telah dapat membuktikan bahawa ia tidak mengetahui berkenaan sewaan kecil yang dibuat oleh defendan apabila mengemukakan resit pembayaran sewa iaitu Ekshibit "CHE-5" di dalam affidavit bertarikh 25 Oktober 1993. Resit itu jelas di atas nama penyewa asal. Di atas resit itu juga terdapat syarat bahawa penyewa tidak boleh membuat penyewaan kecil (sub-let) kepada sesiapa pun kecuali dengan kebenaran bertulis daripada plaintif. Perkataan sebenar yang tertulis di atas resit tersebut adalah seperti berikut:

This tenancy is subject, amongst other things, to a prohibition against sub-letting, assigning or parting with the possession, occupation and use of any part of the premises and against the alteration thereof in any way unless with our formal consent in writing.

Ini pada saya merupakan satu syarat yang telah dikenakan kepada penyewa. Di dalam kes *Loke Yung Hong lwn. Shanghai Furniture Co. & Anor.* [1948] MLJ 136 Mahkamah Rayuan (ia pada masa itu) telah memutuskan bahawa perkataan yang terdapat di atas resit adalah merupakan satu syarat kepada tenansi.

a Di m.s. 140 Y.A. Pretheroe, Ag. CJ, menyatakan seperti berikut:

Now, what was the legal effect of including those words in the receipt? I do not think that they can be regarded as being a clause in the contract to which the tenant agreed: rather I think they were a stipulation imposed by the landlord upon the tenant. It is true that neither the word "condition" nor the word "stipulation" appears, but this fact, of itself, will not prevent the prohibition from being a condition (*Henniker v. Watt*). ... In my opinion, therefore, these words define an event which was intended to end a state of things which, but for its happening, would have continued, and therefore they constitute a condition.

b

c

Berasaskan authoriti yang dinyatakan di atas adalah jelas kepada saya bahawa tulisan di atas resit itu merupakan satu syarat di mana penyewa tidak dibenarkan membuat penyewaan kecil ke atas premis tersebut. Defendan di dalam kes ini hanya boleh mendudukkan atau boleh mendiami premis tersebut dengan sah sekiranya ia dapat membuktikan bahawa pemilik telah memberi kebenaran secara bertulis kepada penyewa untuk membuat penyewaan kecil. Defendan telah gagal berbuat sedemikian. Dengan itu saya berpendapat defendan telah mendudukkan premis berkenaan tanpa kebenaran plaintif dan mereka mendudukkan premis tersebut dengan secara tidak sah.

d

e

f

g

h

i

Oleh kerana defendan telah mendudukkan atau mendiami premis tersebut secara tidak sah prosedur yang boleh diambil oleh pemilik untuk pemilikan kosong ialah di bawah Aturan 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Di dalam kes ini adalah jelas dan tidak dipertikaikan bahawa penyewa asal telah memulangkan tenansi premis tersebut kepada plaintif iaitu apabila ia dikehendaki berbuat demikian. Hanya defendan sahaja yang enggan meninggalkan premis tersebut. Dengan itu saya berpendapat plaintif telah mengambil tindakan yang betul di bawah Aturan 89 untuk mendapatkan pemilikan kosong premis tersebut.

Dengan ini saya membenarkan permohonan plaintif sebagaimana yang dimohon. Kedua-dua defendan hendaklah mengosongkan premis berkenaan pada atau sebelum 1 Januari 1994. Kos kepada plaintif.